

Monika Nitsche

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE
SACHVERSTÄNDIGE FÜR NUTZWERTFESTSETZUNGEN

9524 VILLACH, Untere Zweiggasse 3 TEL. (04242) 41546, 0676-9488564, e-mail monika.nitsche@tele2.at

Gutachten über die Nutzwerte und Mindestanteile

der Wohnungseigentumseinheiten in der Eigentumswohnanlage Nöring,
EZ 191 Grundbuch 73010 Nöring, Bezirksgericht Spittal an der Drau
Gemäß §§ 3 ff WEG 2002

vom 29.04.2008

Auftrag:	Firma Süd-Haus-Planung Bau und Vertrieb GmbH
Zweck:	Begründung von Wohnungseigentum
Stichtag:	01.04.2008
Grundlagen:	Baubewilligungsbescheid, Baupläne, Information durch Dr. Anton Gradischnig und Ing. Hansjörg Malliga

Mit Bescheid Jv 1733-5/83 vom 28.06.1984 wurde ich gemäß §§ 2 und 6 des Bundesgesetzes vom 19. Februar 1975, BGBl. Nr. 137/75 zum allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen des Landesgerichtes Klagenfurt für das Fachgebiet 94,20 (eingeschränkt auf Nutzwertfestsetzungen) bestellt. Ich habe den vorgeschriebenen Sachverständigeneid gemäß § 5 Abs. 1 leg. cit. am 28.06.1984 abgelegt.

Von der Liegenschaftseigentümerin, vertreten durch Dr. Anton Gradischnig, Rechtsanwalt, 9500 Villach, Moritschstrasse 5 erhielt ich den Auftrag, das Gutachten über die Nutzwerte und Mindestanteile der Eigentumswohnanlage Nöpring EZ 191 KG 73010 Nöring, zu erstellen.

Der Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Krems in Kärnten, 9861 Eisentratten 35 vom 28.08.2001, die mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98 durch Bürgermeister Johann Rauter genehmigten Pläne der BM Bau & Management GesmbH, 9800 Süpittal/Drau, Porciastrasse 2, nämlich

BETREUTES WOHNEN „Projekt 0392 m 1:100“ vom 22.09.1998, vom 10.10.1998, vom 10.10.1998/28.11.2000 sowie der Geländeaufnahmeplan des Dipl.Ing. Rudolf Missoni M 1:200, GZL 5392/98 vom 23.6.1998 sowie die mir mündlich erteilten Informationen durch Herrn Ing. Malliga als Vertreter der Süd-Haus-Planung Bau und Vertrieb GmbH sind Grundlage des nachfolgenden Gutachtens.

Das Projekt, mit dessen Bau bereits begonnen wurde, befindet sich auf der Liegenschaft EZ 191 Grundbuch 73010 Nöring, Bezirksgericht Spittal an der Drau, welche aus nachstehenden Grundstücke besteht:

Grundstück	Nutzung	Fläche
350/5	landwirtschaftlich genutzt	19378 m2
	Sonstige (Strassenanlage)	393 m2
352/2	landwirtschaftlich genutzt	376 m2
352/4	landwirtschaftlich genutzt	3429 m2
	Sonstige (Strassenanlage)	37 m2
.69	Baufläche (Gebäude)	<u>492 m2</u>
	Fläche gesamt	24105 m2

Das Projekt sieht den Um- und Ausbau des bestehenden Gebäudes auf Grundstück .69 sowie östlich davon die Neuerrichtung eines dreigeschossigen Neubaus vor. Auf der Anlage sollen westlich des bestehenden Gebäudes 29 Parkplätze jeweils im Ausmaß von 12,50 m2 errichtet werden.

Die gesamte Anlage soll Personen, die Betreuung wünschen oder benötigen (Senioren, Pflegebedürftige etc.) dienen.

Im neu zu errichtenden Gebäude werden in 3 Geschossen je 6 Wohnungen, insgesamt somit 18 Wohnungen neu errichtet.

Im bestehenden Gebäude werden im Erdgeschoss und Obergeschoss je 8 Wohnungen, insgesamt daher 16 Wohnungen hergestellt.

Da in den baubewilligten Plänen die Wohnungen jeweils fortlaufend – beginnend mit Nummer 1 bis 16 bzw. 1 bis 18 – bezeichnet sind, werden im folgenden alle Wohnungen im neu zu errichtenden Gebäude mit dem Zusatz „N“ für Neubau und die Wohnungen im bestehenden Gebäude mit dem Zusatz „B“ für Bestand bezeichnet.

Im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes wird eine geeignete Einrichtung zur gastronomischen und medizinischen Versorgung der Wohnungseigentümer bzw. der Nutzer der insgesamt 34 Wohnungen geeignete Einrichtung – die mit „17B“ bezeichnete Einheit hergestellt.

Es sind daher nach den baubehördlich genehmigten Plänen

Wohnungen (Wohnungseinheiten)	34	
Versorgungseinheit	1	
<u>Parkplätze</u>	<u>29</u>	
insgesamt also	64	Wohnungseigentumseinheiten

vorhanden.

Die durch Bodenmarkierungen deutlich abzugrenzenden Abstellplätze für Kraftfahrzeuge werden ausschließlich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen gewidmet und sind somit wohnungs-eigentumstaugliche Objekte.

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft bzw. zur Wohnanlage erfolgt derzeit vom öffentlichen Gut Grundstück 683/1 Weg der EZ 50000 in südöstlicherlicher Richtung über den zwischen den beiden Gebäuden verlaufenden landwirtschaftlichen Bringungsweg, welcher Bestandteil der Liegenschaft EZ 191 Grundbuch 73010 Nöring ist.

Folgende Bewertungsrichtlinien werden diesem Gutachten zugrundegelegt:

Da sämtliche Wohnungen mittels Personenlift, aber auch durch das jeweilige Stiegenhaus erreichbar sein werden, ist hinsichtlich der Lage in den Geschossen keine Unterscheidung in der Bewertung zu treffen. Während im neu zu errichtenden Gebäude sämtliche Wohnungen talseitig situiert sind, sind die Wohnungen im bestehenden Gebäude teilweise talseitig, teilweise bergseitig ausgerichtet. Lagezu- bzw. -abstriche aus diesem Grund sind nicht zu berücksichtigen, da den zukünftigen Käufern die Wahlmöglichkeit zusteht, erfahrungsgemäß

beide Varianten ihre Vor-/bzw. allfällige Nachteile haben und Zu- bzw. Abschläge einander die Waage halten bzw. gemäß § 8 (2) zu vernachlässigen sind. Für die im Dachgeschoss befindlichen Wohnungen kompensieren sich Zu- bzw. Abschläge für die Lage im obersten Geschoss mit allenfalls vorhandenen Dachschrägen.

Es wird daher davon ausgegangen, dass sämtliche Wohnnutzflächen mit dem Regelnutzwert 1 zu bewerten sind. Unterschiede werden sich lediglich aus dem Abschlag für Loggien und dem Zuschlag für Balkone und – entsprechend deren Grösse – ergeben.

Die im Untergeschoss des bestehenden Gebäudes geplante Versorgungseinrichtung ist nach Lage, vorgesehender Verwendung und aus Gründen ihrer Notwendigkeit für die zukünftigen Wohnungseigentümer und/oder Nutzer unterschiedlich zu bewerten.

Die Versorgungseinrichtung befindet sich im Untergeschoss, wobei die westlich gelegenen Räume samt vorgebautem Wintergarten ebenerdig, die östlich befindlichen Räumlichkeiten in den Hang gebaut wurden. Die Bewertung für diese Versorgungseinrichtung ist somit individuell festzusetzen.

Insgesamt hat eine gegenüber den Wohnungen niedrigere Bewertung stattzufinden. Erfahrungsgemäß nehmen die Bewohner der Anlage, deren Wohnungen jeweils über Küchen bzw. über Kochgelegenheiten in den Wohn-Essräumen verfügen, von den gastronomischen Einrichtungen allenfalls selten oder überhaupt keinen Gebrauch.

Für die medizinische Betreuung sind ein Arzt-, Personal- und erforderlichenfalls ein Büroraum vorhanden. Eine ständig besetzte Ordination ist mangels Bedarf voraussichtlich nicht erforderlich, sodass diesbezüglich ein Abschlag von 50 % vom Regelnutzwert gerechtfertigt ist.

Die zukünftig der gastronomischen Versorgung dienenden Räume, nämlich Aufenthaltsraum und Wintergarten werden möglicherweise mangels auswärtiger Gäste nicht ganzjährig offengehalten. Für diese Räume ist ein Abschlag von 25 % zu berücksichtigen.

Alle übrigen Räume im Untergeschoss – Küche, Toiletten, Personalunterkünfte, Lager, Technikraum etc. – sind sowohl wegen ihrer Lage als auch aus den oben angeführten Gründen mit einem Abschlag von 60 % vom Regelnutzwert 1 zu versehen, somit mit 0,40 zu bewerten.

Für die selbständig zu bewertenden Parkplätze im Ausmaß von je 12,50 m² wird einheitlich ein Nutzwert 2 festgelegt; dies im Hinblick darauf, dass wegen des weitläufigen Geländes das Erfordernis an Parkplätzen eher gering sein wird.

Zusammenfassend werden folgende Bewertungen vorgenommen::

Wohnungen in sämtlichen Geschossen	Regelnutzwert 1
Loggia	Nutzwert 0,25

Zuschlag für Balkone	Zuschlag 0,20
----------------------	---------------

Gastronomische Versorgungseinheit: Aufenthaltsraum und Wintergarten	Regelnutzwert abzügl. 25 % = 0,75
Gastronomische Versorgungseinheit: Küche, Personalunterkünfte, Lager, Sanitäreinrichtungen etc.	Regelnutzwert abzüglich 60 % = 0,40
Ärztliche Versorgungseinrichtung	Regelnutzwert abzügl. 50 % = 0,50
PKW-Abstellplätze	Nutzwert 2

Aus den baubewilligten Plänen ergibt sich folgende topographische Beschreibung:

Wohnungen im Neubau:

Top Nr.	Lage	Fläche in m ²	Zuschlag pro m ² für
1N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen</u> 18,70 28,49	Balkon 5,61
2N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen</u> 18,70 28,49	Balkon 5,61
3N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen</u> 18,70 28,49	Balkon 5,61
4N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen</u> 18,70 28,49	Balkon 5,61

5N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 18,70</u> 28,49	Balkon 5,61
6N	Erdgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 26,02</u> 35,81	Balkon 5,61
7N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 28,96</u> 38,75	Balkon 6,31
8N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 21,60</u> 31,39 Loggia 4,74	
9N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 21,60</u> 31,39 Loggia 4,74	
10N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 21,60</u> 31,39 Loggia 4,74	
11N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 21,60</u> 31,39 Loggia 4,74	
12N	Obergeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 28,96</u> 38,75	Balkon 6,31
13N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 26,02</u> 35,81	Balkon 5,61
14N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 18,70</u> 28,49	Balkon 5,61

15N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 18,70</u> 28,49	Balkon 5,61
16N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 18,70</u> 28,49	Balkon 5,61
17N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 18,70</u> 28,49	Balkon 5,61
18N	Dachgeschoss	Vorraum 4,57 Bad 5,22 <u>Essen/Wohnen 26,02</u> 35,81	Balkon 5,61

Wohnungen im bestehenden Gebäude:

Top Nr.	Lage	Fläche in m ²	Zuschlag pro m ² für
9B	Erdgeschoss	Vorraum 5,54 Bad 6,47 <u>Essen/Wohnen 18,49</u> 30,50	
10B	Erdgeschoss	Vorraum 5,74 Bad 7,00 <u>Essen/Wohnen 17,23</u> 29,97	
11B	Erdgeschoss	Vorraum 5,54 Bad 6,47 <u>Essen/Wohnen 18,49</u> 30,50	
12B	Erdgeschoss	Vorraum 4,29 Bad 7,68 Essen/Wohnen 16,09 Kochen 4,04 <u>Schlafen 13,42</u> 45,52	

13B	Erdgeschoss	Vorraum	4,29	
		Bad	7,68	
		Essen/Wohnen	16,31	
		Kochen	4,15	
		<u>Schlafen</u>	<u>13,48</u>	
			45,91	
14B	Erdgeschoss	Vorraum	4,29	
		Bad	7,68	
		Essen/Wohnen	16,44	
		Kochen	4,25	
		<u>Schlafen</u>	<u>13,58</u>	
			46,24	
15B	Erdgeschoss	Vorraum	5,25	
		Bad	6,41	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>18,07</u>	
			29,73	
16B	Erdgeschoss	Vorraum	5,25	
		Bad	6,13	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>18,20</u>	
			29,58	
1B	Dachgeschoss	Vorraum	5,54	
		Bad	4,14	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>15,05</u>	
			24,73	
2B	Dachgeschoss	Vorraum	5,7	
		Bad	4,32	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>14,01</u>	
			24,07	
3B	Dachgeschoss	Vorraum	5,35	
		Bad	7,91	
		Essen/Wohnen	14,11	
		Kochen	4,20	
		<u>Schlafen</u>	<u>10,52</u>	
			42,09	
4B	Dachgeschoss	Vorraum	4,29	
		Bad	7,68	
		Essen/Wohnen	12,74	
		Kochen	4,04	
		<u>Schlafen</u>	<u>13,42</u>	
			42,17	
5B	Dachgeschoss	Vorraum	4,29	
		Bad	7,68	
		Essen/Wohnen	12,91	
		Kochen	4,15	
		<u>Schlafen</u>	<u>10,44</u>	
			39,47	

6B	Dachgeschoss	Vorraum	4,29	
		Bad	7,68	
		Essen/Wohnen	13,09	
		Kochen	4,25	
		<u>Schlafen</u>	<u>10,442</u>	
			39,75	
7B	Dachgeschoss	Vorraum	5,25	
		Bad	3,95	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>14,70</u>	
			23,90	
8B	Dachgeschoss	Vorraum	5,25	
		Bad	3,92	
		<u>Essen/Wohnen</u>	<u>18,20</u>	
			27,37	

Gastronomische (und medizinische) Versorgungseinheit:

17B	Untergeschoss	westseitig		Abschlag – 25 % Nutzwert 0,75
		Aufenthaltsraum	76,96	
		Wintergarten	63,60	
			140,56	
17B	Untergeschoss	westseitig		Abschlag – 50 % Nutzwert 0,50
		Arzt	18,71	
		Büro	26,78	
		Personal	18,19	
			63,68	
17B	Untergeschoss	Westseitig		Abschlag – 60 % Nutzwert 0,40
		WC-Anlagen	20,16	
		südseitig		
		Büro süd	16,24	
		hangseitig		
		WC/Dusche Personal	8,23	
		Personal	13,80	
		Lager 2	14,31	
		Technik	10,11	
		Lager 1	7,50	
		Vorraum Küche	7,49	
		Küche	25,04	
		<u>Gänge und Windfang</u>	<u>56,27</u>	
			179,15	

Parkplätze

Parkplatz Nr. 1	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 2	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 3	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 4	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 5	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 6	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 7	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 8	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 9	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 10	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 11	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 12	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 13	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 14	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 15	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 16	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 17	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 18	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 19	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 20	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 21	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 22	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 23	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 24	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 25	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 26	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 27	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 28	Nutzwert 2
Parkplatz Nr. 29	Nutzwert 2

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen und der Flächen ergibt sich folgendes

Gutachten

top Nr.	Nutzfläche in m2 Zubehör	Bewertung	Nutzwert WE-einheit	Zuschlag Balkon Loggia	Anteil in ein- tausendvier- hundertstel	Anteil in Prozent
EG:						
1N	28,49 Balkon 5,61	Regelnutzwert 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
2N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
3N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
4N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
5N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
6N	35,81 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	36	1	37	2,643
OG:						
7N	38,75 Balkon 6,31	RNW 1 + Zuschlag 0,20	39	1	40	2,857
8N	31,39 Loggia 4,74	RNW 1 Nutzwert 0,25	31 1		32	2,286
9N	31,39 Loggia 4,74	RNW 1 Nutzwert 0,25	31 1		32	2,286
10N	31,39 Loggia 4,74	RNW 1 Nutzwert 0,25	31 1		32	2,286
11N	31,39 Loggia 4,74	RNW 1 Nutzwert 0,25	31 1		32	2,286
12N	38,75 Balkon 6,31	RNW 1 + Zuschlag 0,20	39	1	40	2,857
DG:						
13N	35,81 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	36	1	37	2,643
14N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071

DG:						
15N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
16N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
17N	28,49 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	28	1	29	2,071
18N	35,81 Balkon 5,61	RNW 1 + Zuschlag 0,20	36	1	37	2,643
EG:						
9B	30,50	RNW 1	31		31	2,214
10B	29,97	RNW1	30		30	2,143
11B	30,50	RNW 1	31		31	2,214
12B	45,52	RNW 1	46		46	3,285
13B	45,91	RNW1	46		46	3,285
14B	46,24	RNW 1	46		46	3,285
15B	29,73	RNW 1	30		30	2,143
16B	29,58	RNW 1	30		30	2,143
DG:						
1B	24,73	RNW 1	25		25	1,786
2B	24,07	RNW 1	24		24	1,714
3B	42,09	RNW1	42		42	3,000
4B	42,17	RNW 1	42		42	3,000
5B	39,47	RNW 1	39		39	2,786
6B	39,75	RNW 1	40		40	2,857
7B	23,90	RNW1	24		24	1,714
8B	27,37	RNW 1	27		27	1,929

UG						
17B	Aufenthalts- Raum und Wintergarten 140,56	Abschlag 25 % 0,75	105		105	
	Arzt, Büro, Personal 63,68	Abschlag 50 % 0,50	32		32	
	Sonstige Räume und Gänge 179,15	Abschlag 60 % 0,40	72		72	
	Summe top 17B				209	14,929
Parkplätze						
		Nutzwert jeweils 2				
P1			2		2	0,143
P2			2		2	0,143
P3			2		2	0,143
P4			2		2	0,143
P5			2		2	0,143
P6			2		2	0,143
P7			2		2	0,143
P8			2		2	0,143
P9			2		2	0,143
P10			2		2	0,143
P11			2		2	0,143
P12			2		2	0,143
P13			2		2	0,143
P14			2		2	0,143
P15			2		2	0,143
P16			2		2	0,143
P17			2		2	0,143
P18			2		2	0,143
P19			2		2	0,143

P20			2		2	0,143
P21			2		2	0,143
P22			2		2	0,143
P23			2		2	0,143
P24			2		2	0,143
P25			2		2	0,143
P26			2		2	0,143
P27			2		2	0,143
P28			2		2	0,143
P29			2		2	0,143
					Summe 1.400	Summe 100 %

=====

Summe Nutzwerte
Summe Mindestanteile

1400
1400/1400stel

Villach, 29. April 2008

Beilagen:

- Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Krams in Kärnten, 9861 Eisentratten vom 28. August 2001 über die Baubewilligung für die Neuerrichtung eines Objektes mit 18 Wohnungen und Umbau des bestehenden Wirtschaftsgebäudes
- Einreichunterlagen vom 10.10.1998, baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98
- Einreichplan Neubau Ansichten vom 10.10.1998/28.11.2000, baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98
- Einreichplan Neubau Geschoss Erdgeschoss, 1. Geschoss, Dachgeschoss Haus B vom 10.10.1998, baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98
- Plan Bestand Grundriss / EG / OG vom 22.09.1998, baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98
- Einreichplan Bestand Dachgeschoss Stallgebäude vom 22.09.1998, baupolizeilich genehmigt mit Bescheid vom 28.08.2001 zu Zahl 131-9/712/98
- Geländeaufnahme 1:200 „Parkplatzanlage Betreutes Wohnen“ des Dipl.Ing. Rudolf Missoni, Zivilgeometer, 9800 Spittal/Drau GZl. 5392/98 vom 23.06.1998